

Omgevingsvergunning UV 20150184

Op 16 december 2015 is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van S.J.T. Arits voor het oprichten van een woning op het adres Haver kavel 2 te Leveroy. De aanvraag is geregistreerd onder nummer UV 20150184. We hebben aanvullende gegevens ontvangen op 8 maart 2016, 7 april 2016 en 25 april 2016.

De volgende stukken maken onderdeel uit van de aanvraag:

- Aanvraagformulier, ingekomen d.d. 16-12-2015;
- Tekening, wijziging "k" d.d. 25 april 2016, ingekomen op 25 april 2016;
- Statische berekening, werknummer 4411 d.d. 27 november 2015, ingekomen op 16 december 2015;
- Statische berekening, blad 120 t/m 186 d.d. 27 november 2016, ingekomen op 16 december 2015;
- Sonderingsrapport, opdrachtnummer GA-80454-1 d.d. 31 oktober 2008, ingekomen op 8 maart 2016;
- EPC-berekening, d.d. 26 november 2015, ingekomen op 16 december 2016;
- Ruimtelijke onderbouwing, ingekomen op 7 april 2016;

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 a Wabo);
- Het gebruiken van gronden en/of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 c Wabo).

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om de integrale omgevingsvergunning te verlenen. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle relevante aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, zoals ruimte, milieu, natuur en aspecten met betrekking tot bouwen, monumenten en brandveiligheid. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht) getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (uitgebreide procedure).

Overwegingen

De aanvraag is beoordeeld aan de artikelen van de Wabo. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat de aanvraag voldoet en daarom verlenen wij de gevraagde omgevingsvergunning. In de bijlage zijn de nadere inhoudelijke overwegingen opgenomen.

Ter inzage legging

Van 20 mei 2016 tot en met 30 juni 2016 heeft een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt.

Voor de behandeling van de zienswijzen verwijzen we naar de bijlage "Zienswijzenrapportage met beantwoording".

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om de beschikking te wijzigen.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, in hun vergadering van 19 juli 2016, documentkenmerk BW-16-00882, gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en bovenstaande overwegingen de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de aanvraag en gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning en onder de in bijlage opgenomen voorschriften. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit:

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1a Wabo)
- Het gebruiken van gronden en/of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1c Wabo)

Beroepsclausule

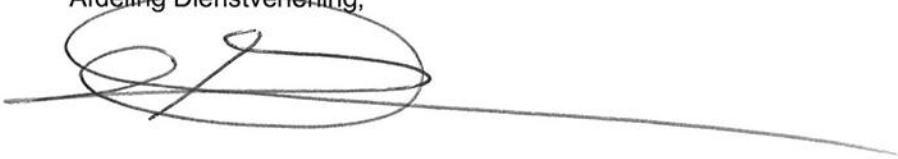
Tegen het besluit kan binnen zes weken na de dag van terinzagelegging beroep worden aangetekend. Het beroepsschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de sector bestuursrecht van de Rechtbank Limburg locatie Roermond. De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken.

Het indienen van een beroepsschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de sector bestuursrecht van de rechtbank Roermond. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

U kunt ook digitaal beroep instellen of voorlopige voorziening vragen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). De rechtbank brengt voor het behandelen van een beroepsschrift en ook van een verzoek om een voorlopige voorziening kosten (griffierecht) in rekening. Meer informatie kunt u inwinnen bij de rechtbank in Roermond. Voor meer informatie over deze clausule verwijzen wij u naar de bijlage.

Nederweert, 19 juli 2016

Burgemeester en wethouders van Nederweert,
Namens dezen,
Afdeling-Dienstverlening,



J. Horijon

Bijlagen:

- Overwegingen en voorschriften
- Zienswijzenrapportage met beantwoording

1 Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

1.1 Het bouwen van een bouwwerk.

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.10 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaats gevonden.

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen:

De activiteit voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens het Bouwbesluit. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning worden verleend.

De activiteit voldoet aan de bouwverordening van de gemeente Nederweert. Gelet hierop kan de omgevingsvergunning worden verleend.

De activiteit vindt plaats in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Kern Leveroy" is vastgesteld. De aangevraagde activiteit is hiermee in strijd. Dit betekent dat wij de omgevingsvergunning in beginsel moeten weigeren tenzij de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Wij hebben de aangevraagde activiteit aan de hiervoor genoemde uitzondering getoetst. De resultaten van deze toetsing staan beschreven in hoofdstuk 1.2 "Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan" van de beschikking.

Onder verwijzing naar hoofdstuk 1.2 " Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan" van de beschikking merken wij op dat de omgevingsvergunning, gelet op artikel 2.10, lid 4 en 2.12, lid 1 Wabo op deze grond kan worden verleend.

Aangezien het bouwwerk is gelegen in een welstandsvrij gebied, hoeft niet getoetst te worden aan redelijke eisen van welstand.

Gelet hierop kan de omgevingsvergunning worden verleend.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het (ver)bouwen van een bouwwerk zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

1.2 Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaats gevonden.

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen:

De onderhavige locatie is gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan 'Kern Leveroy' en heeft hierin de bestemming 'Wonen'. Het bouwplan wijkt op de volgende onderdelen af van de geldende planregels:

- in plaats van een goothoogte van maximaal 4,50 meter is een goothoogte van 5,70 meter voorzien;
- in plaats van een bouwhoogte van maximaal 7 meter is een bouwhoogte van 9,20 meter voorzien;
- in plaats van een afstand van ten minste 3 meter tot de zijdelingse perceelgrens wordt op enig punt een afstand van 2,70 meter aangehouden;
- in plaats van een afstand van maximaal 2 meter tot de voorste bouwgrens is nu aan 1 zijde in een afstand van 2,20 meter voorzien (ivm schuine contouren perceel).

Er zijn geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden opgenomen om in de afwijkende hoogtes te voorzien. Door middel van buitenplans afwijken van het bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 Wabo kan alsnog medewerking aan het bouwplan worden verleend. Voorwaarde aan toepassing van het buitenplans afwijken is dat er sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening. De activiteit voldoet hieraan. In dit kader wordt ook verwezen naar de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing waarvan de overwegingen worden overgenomen en als hier ingelast moeten worden beschouwd.

Uit de onderbouwing blijkt dat het bouwplan niet strijdig is met het rijks- en provinciaal beleid. Evenmin is het bouwplan strijdig met de relevante milieu- en omgevingsaspecten. Voor wat betreft de ruimtelijke uitstraling wordt opgemerkt dat de omliggende woningen nagenoeg een vergelijkbare bouwhoogte hebben. Door de ontwikkeling van het sportcomplex met recent aangeplante hoog opgaande bomen wordt het zicht op de onderhavige woning vanuit het buitengebied vrijwel geheel weggenomen. De woning kan daarom op een zorgvuldige wijze worden ingepast in het reeds bestaande beeld.

Een algemene verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is afgegeven in 2010. De activiteit voorziet niet in een wijziging van de huidige bestemming maar betreft een uitbreiding/aanvulling op de bestaande regels.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

2 Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

2.1 Het bouwen van een bouwwerk.

1. Het bouwen moet plaatsvinden in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit en van de Bouwverordening van de gemeente Nederweert en de krachtens die regelingen gestelde nadere regels.
2. De verleende vergunning inclusief de tekeningen en andere bijlagen moeten altijd op de bouwlocatie aanwezig zijn. Indien een controlerend ambtenaar daar om vraagt, moeten deze gegevens ter inzage worden gegeven.
3. Indien binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning niet met de bouw wordt begonnen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.
4. Indien de bouwwerkzaamheden langer dan 26 weken stilliggen, kan het bevoegd gezag de vergunning intrekken.
5. Minimaal drie weken vóór de aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden dienen gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk zelf, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft, te worden overgelegd.
6. Minimaal drie weken vóór de aanvang van de desbetreffende bouwwerkzaamheden dienen gegevens en bescheiden met betrekking tot de details van de in of ten behoeve van het bouwwerk toegepaste installaties, voor zover het niet de gegevens met betrekking tot de hoofdlijn dan wel het principe van de toegepaste installaties betreft, te worden overgelegd.
7. De volgende werkzaamheden moeten aan een medewerker van team Toezicht en Handhaving worden gemeld:

Werkzaamheid	Hoe	Wanneer
Aanvang van het werk (inclusief ontgravingswerkzaamheden)	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 7 dagen voor de start van het werk
Aanvullen van de grond	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 7 dagen voor aanvang
Grondverbeteringswerkzaamheden	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 7 dagen voor aanvang
Leggen van de fundering	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 7 dagen voor aanvang
Storten van beton	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 7 dagen voor aanvang
Leggen van de vloeren	mondeling of schriftelijk	uiterlijk 7 dagen voor aanvang
Gereedkomen van rioleringsputten en van grond- en huisaansluitleidingen	mondeling of schriftelijk	onmiddellijk na voltooiing *
Gereedkomen van dak	mondeling of schriftelijk	onmiddellijk na voltooiing
Einde van de werkzaamheden	mondeling of schriftelijk	uiterlijk op de dag van beëindiging van het werk

Voor de met een * in de tabel gemerkte werkzaamheden geldt dat deze niet zonder toestemming, van een medewerker van team Toezicht en Handhaving, aan het oog mogen worden onttrokken.

3 Zienswijzen

Het was vanaf de datum waarop de ontwerpvergunning ter inzage is gelegd, gedurende 6 weken voor iedereen mogelijk om schriftelijk of mondeling een zienswijze op de ontwerpvergunning in te dienen. Wij hebben binnen de genoemde termijn een zienswijze ontvangen van:

- Dhr. J.J.M. Nies, Haver 9 6091 PP Leveroy.

Op grond van het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht zijn de zienswijzen aan de vergunningaanvrager toegezonden en is de mogelijkheid geboden hierop te reageren. Op 13 juli hebben wij bericht ontvangen waarin de aanvrager aangeeft geen inhoudelijke reactie te geven op de zienswijze.

Ten aanzien van de ingebrachte zienswijze hebben wij het volgende overwogen:

Beknorte omschrijving zienswijze

Destijds is er een bestemmingsplan gemaakt voor deze locatie, warin een goede afweging is gemaakt over de toegestane bouwkundige ontwikkelingen. Hieraan heeft iedereen zicht tot dusver aan gehouden, en dit heeft geresulteerd in een open en leefbare wijk.

Het ontwerp voor Haver ongenummerd (UV 20150184) is in strijd met het bestemmingsplan en sluit het achterliggend speelveldje, voetbalvelden en tennisbaan af van de wijk. Dit is juist waar dit bestemmingsplan op gebaseerd is: wonen en leven.

Overweging bevoegd gezag:

Bij de stedenbouwkundige opzet van het gebied 'Leiverse velden' is gekozen om een goede overgang naar het buitengebied te creëren. Onderdeel hiervan betrof het opnemen van een beperkte goot- en bouwhoogte bij een aantal kavels aan de rand van het gebied. Inmiddels is het plangebied in ontwikkeling. Het sportgebied is gerealiseerd en de kavels aan de oostzijde van het kavel zijn gerealiseerd. Aan de noord-westzijde van de kavel is nog één kavel vrij. Ten noorden hiervan zijn ook woningen gerealiseerd.

Overwogen is of het vanuit ruimtelijk oogpunt langer wenselijk is vast te houden aan de beperkte bouwhoogte op het kavel waarop het bouwplan betrekking heeft en het aangrenzende kavel dat nog vrij is. Nu het sportcomplex en de belendende woningen gereed zijn blijkt dit niet noodzakelijk. Vanuit het buitengebied is er een ruime afstand tussen de Heerbaan en de wijk. De woningen zullen beperkte invloed hebben richting het buitengebied. Dit omdat het zicht vanuit de Heerbaan onderbroken wordt door de nieuwe bebouwing van het sportcomplex. Er is ook geen sprake van een aansluiting op een authentiek landschap waar de bebouwing invloed op zou hebben. Vanuit Haver sluiten de woningen goed aan op de belendende bebouwing welke vrijwel dezelfde hoogte heeft als het bouwplan dat thans voorligt.

Net zoals in de ruimtelijke onderbouwing, welke bij het ontwerp plan ter inzage heeft gelegen, geconcludeerd wordt, zijn wij van mening dat de woning op een zorgvuldige wijze ingepast kan worden in het reeds bestaande beeld.

De zienswijze geeft geen aanleiding om de beschikking te wijzigen.